



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 227 sayılı kararı ile uygun bulunan; Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselde "MK" ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m, güneydoğudan 7.25m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 227 sayılı kararı ile uygun bulunan; Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselde "MK" ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m, güneydoğudan 7.25m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYE MECLİSİNİN
01.09.2023 TARİH VE 227 SAYILI KARARI

Gündemin 17. Maddesi
Karar No. 227

Özü: Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı 3/BL-4/3, 0.50/2.00 yapılaşma koşullu, MK ibareli 410 ada 140 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. mesafe bırakacak şekilde kütle nizam yapılaşma koşulu getirilmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok=4kat olarak belirtilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. Maddesinde yer alan Plan ve Proje Müdürlüğünün, Muratpaşa Mahallesi 20K-2d nolu imar paftasında yer alan Konut kullanımlı 3/BL-4/3, 0.50/2.00 yapılaşma koşullu, MK ibareli 410 ada 140 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. mesafe bırakacak şekilde kütle nizam yapılaşma koşulu getirilmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok=4kat olarak belirtilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Belediyemiz Meclisi'nin 02.08.2023 tarihli toplantısında görüşülerek Planlama ve İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 23.08.2023 tarihli komisyon raporu ekte sunulmuştur. Konunun karara bağlanmak üzere Meclise havalesini isteyen 25.08.2023 tarih ve 3742 sayılı yazısı ve **Planlama ve İmar Komisyonu Raporu**; Konut kullanımlı 3/BL-4/3, 0.50/2.00 yapılaşma koşullu, MK ibareli 410 ada 140 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. mesafe bırakacak şekilde kütle nizam yapılaşma koşulu getirilmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok=4kat olarak belirtilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Planlama ve İmar Komisyonumuzca incelenmiş; uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Konunun görüşülerek karara bağlanması için gereğini arz ederiz. Planlama ve İmar Komisyonu Başkanı Özgür Taylan Budak, Başkan Vekili Gürsel Güler, Üye Yener Altıntaş, Özdemir Manavoğlu ve Ufuk Çiftçi imzalı komisyon raporu kayıt altına alındı.

Yapılan oylamada;

Planlama ve İmar Komisyonu Raporu doğrultusunda; Konut kullanımlı 3/BL-4/3, 0.50/2.00 yapılaşma koşullu, MK ibareli 410 ada 140 parselde; minimum inşaat cephe koşulu sağlanamadığından; MK ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m., güneydoğudan 7.25m. mesafe bırakacak şekilde kütle nizam yapılaşma koşulu getirilmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok=4kat olarak belirtilmesine ilişkin önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Ümit UYSAL
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Nuran UĞUR
Divan Katibi

Murat ÖZTİNAR
Divan Katibi

MURATPAŞA İLÇESİ MURATPAŞA MAHALLESİ 410 ADA 140 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu alan ; Muratpaşa İlçesi Muratpaşa Mahallesi 410 imar adası 140 parsel de yaklaşık 410m² lik alanı kapsayan 20K-2D imar paftasında Mevcut İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

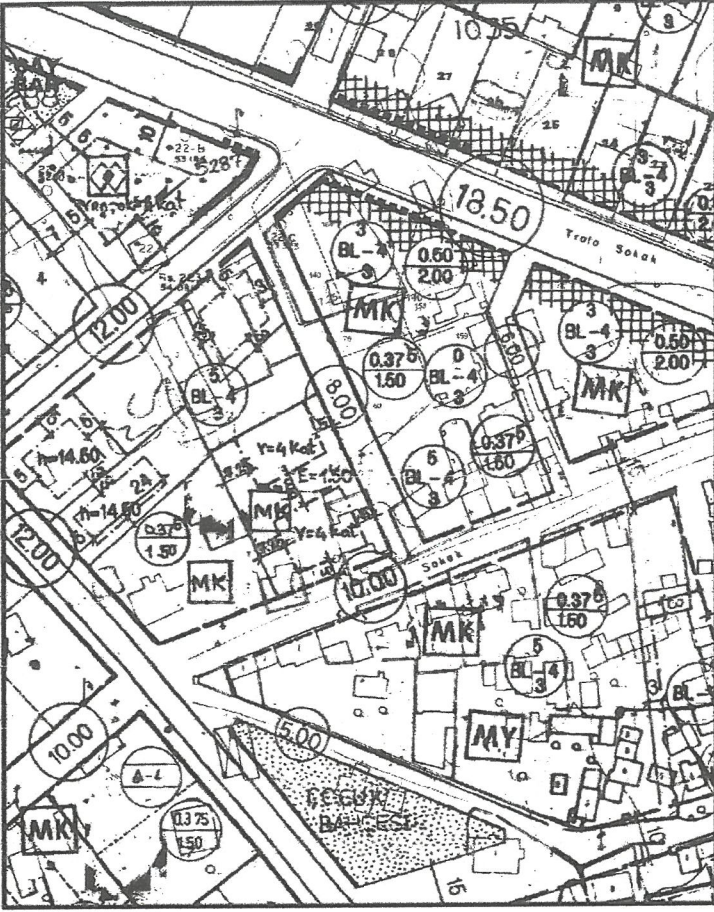


Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

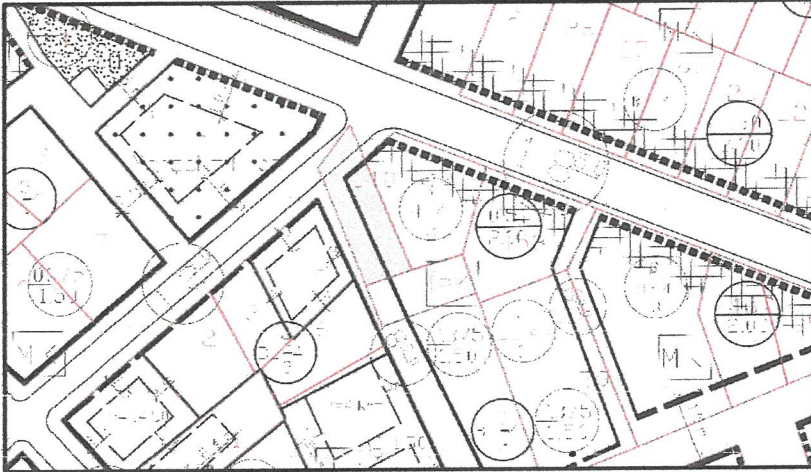
Plan değişikliğine konu 410 imar adası 140 nolu parselin mevcut yapılaşma koşulu M1A alanı , Doğudan Blok Nizam, 4kat , ön bahçe mesafesi 3m, yan bahçe mesafesi 3m olarak tanımlıdır. Söz konusu yapılaşma nizamı ile tanımlı olan 164 no lu parsel 140 no lu parsel bitişik olarak yapılaşmıştır.

Mevcut imar planına göre 140 nolu parsel kuzey cepheden 12m lik taşıt yolundan cephe almakta ve yapılaşan 164 no lu parselle doğu cepheden blok nizam yapılaşma koşullarını sağlamaktadır ancak güney de yer alan 8m lik servis yolundan yan bahçe mesafesi olan 3m çekme yapıldığında yapı cephesi 4m olmakta ve planlı alanlar imar yönetmeliği Madde9-2 Bina Cephesi a bendi 2. Fıkrası "4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde: 6.00 metreden az olamaz." hükmü gereği mevcut yapılaşma koşulları ile planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri sağlanamadığından dolayı plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.



Şekil 2. Mevcut plan durumu

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 3. Planlama Alanı Kadastro durumu

140 nolu parselin yer aldığı 410 nolu imar adası MK kullanım koşullarının getirildiği adayı oluşturan 11 parselden 7 sinin yapılaştığı ada doluluk oranının %50 üzerinde olduğu yerleşik alanlardandır. Kadastral durumdan da anlaşılacağı gibi onaylı plan doğrultusunda parselasyon planı yapılmadığı hatta 140 nolu parselin mevcut parsel alanının hali hazırda yol olarak kullanıldığı görülmekle birlikte 8m lik servis yolundan cephe alan komşu imar adasındaki parsellerin 140 nolu parselin parselasyon planı olmadığından mevcut kadastral duruma göre çıkmaz yol niteliğindeki bu yoldan cephe olarak yapılaştığı görülmektedir.

4. PLANLAMA KARARLARI

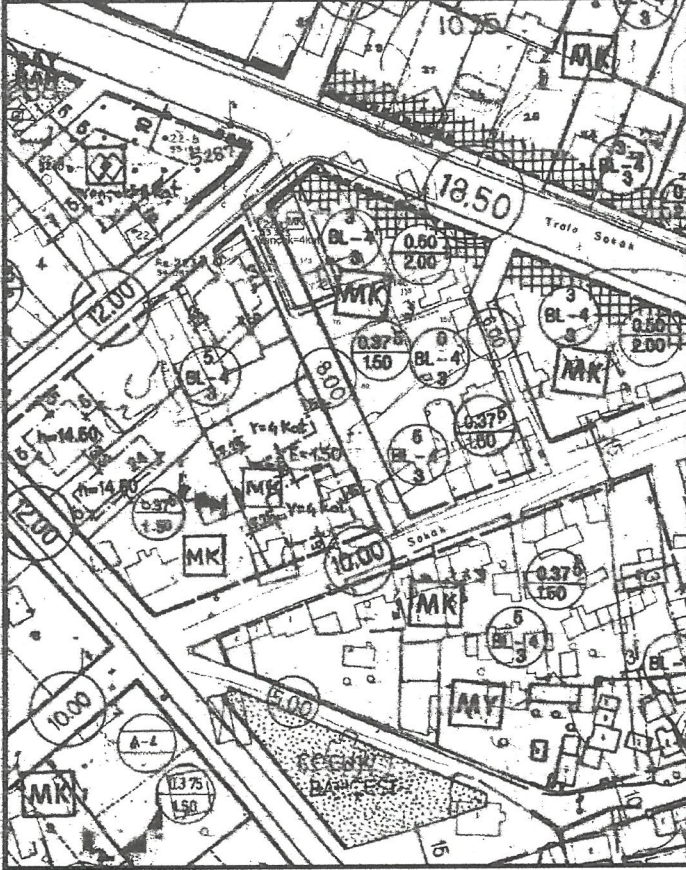
Mevcut plan ve kadastral durum göz önüne alındığında 140 nolu parsel de mevcut yapılaşmış komşu parselle uyumlu ve bu parselde yapılaşma imkanı sağlayabilecek plan kararları üretilmiştir.

Kuzey de yer alan 12m lik taşıt yolu ön cephe olarak değerlendirilerek 3m yapı yaklaşma mesafesi ile yapı cephe hattı belirlenmiş, Doğu cephe mevcut yapılaşma parsel hattı Blok nizam yapılaşma koşullarına

uygun bitişik olarak, Güney cephesi de arka bahçe mesafesi 7,25m (h/2) olarak ve batısında 8m lik servis yolunun yer aldığı cephe de en az bina cephe hattı koşullarını sağlamak için yol cephesinden yapı çekme mesafesi kaldırılarak Kütle Nizamı olarak düzenlenmiş ve MK kullanım kararı olduğu gibi korunmuştur. Plan değişikliği sonucunda yapılaşmayı engelleyici bir durum oluşmaması için,

Plan notu olarak da ; Planlama Alanında TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) şartı aranmaz. Plan hükmü getirilmiştir.

Mevcut kadastral durum ile plan kararı sonucu oluşacak imar parseli karşılaştırıldığında mevcut kadastro parsel alanı 413m² iken oluşacak imar parsel alanı 209m² olmaktadır. Yaklaşık zayıyat %49,40 oranında olmaktadır.



Şekil 4. Öneri Plan

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tarafınıza sunulmuştur.

Metropolitan Planlama Mimarlık
İnşaat Sanatları ve Tic. LTD. ŞTİ.
Uluc Mh. 1158/Sk. Altinkum Apt.
No:11/Kat:11/Antalya
Apt. Kimlik No: 6200460219 V.N.

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1630
Kârne Grubu

Berrin Yılmazhan



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Muratpaşa
Mahalle : Muratpaşa
Ada/Parsel : 410 ada 140 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 413 m²

Muratpaşa Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 227 sayılı kararı ile uygun bulunan; Muratpaşa Mahallesi 410 ada 140 parselde "MK" ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m, güneydoğudan 7.25m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4 kat olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisininin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; plan değişikliğine konu parselin mevcut yapılaşma koşulu MİA alanı, doğudan blok nizam 4 kat, ön bahçe mesafesi ve yan bahçe mesafesi 3m olan 164 numaralı parselde de bitişik olarak yapılaştığı belirtilmiştir. Mevcut imar planına göre 140 parsel kuzey cepheden 12m lik taşıt yolundan cephe almakta ve yapılaşan 164 parselle doğu cepheden blok nizam yapılaşma koşullarını sağlamakta, ancak güneyde yer alan 8m lik servis yolundan yan bahçe mesafesi olan 3m çekme yapıldığında yapı cephesi 4m olmaktadır. Planlı alanlar imar yönetmeliği madde 9.2 "*Bina cephesi 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:6.00 metreden az olamaz*" hükmü gereği plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir.

Bu sebeple 410 ada 140 parselde "MK" ibaresi değiştirilmeden kuzeybatıdan 3m, güneydoğudan 7.25m yapı yaklaşma mesafelerinin belirlenmesi ve yapı yüksekliğinin Yençok:4 kat olarak düzenlenmesine amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Hüseyin Kamil TOK
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr